STADTPLANUNGSBÜRO MEißNER & DUMJAHN GbR

Stadt Sondershausen

Begründung

der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka)

Verfahrensstand:

Satzung

Nordhausen / Sondershausen, März 2025

Präambel

zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) der Stadt Sondershausen

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand:
Satzung

Auftraggeber: Stadt Sondershausen
Markt 7
99706 Sondershausen

Ansprechpartnerin: Frau Silvia Stein
Fachgebiet Planung & Hochbau
Fachbereich Bau & Ordnung
Sitz: Carl-Schroeder-Str. 9
Tel.: (03632) 622(0) 203
Fax: (03632) 622260
email: stadtplanung@sondershausen.de

Auftragnehmer: Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR
Käthe-Kollwitz-Straße 9
99734 Nordhausen
Tel.: (03631) 990919
Fax.: (03631) 981300
email: info@meiplan.de
web: www.meiplan.de

Ansprechpartnerin: Frau Anne Dumjahn
Freie Stadtplanerin

Nordhausen / Sondershausen, 27.03.2025

Begründung

zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) der Stadt Sondershausen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Verfahrensstand: Satzung März 2025

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben zur Stadt Sondershausen ... 3
2. Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB ... 3
3. Begriffsdefinitionen ... 4
4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes ... 4
5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur ... 6
6. Planunterlagen ... 6
7. Planverfahren ... 6
8. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen ... 7
8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht ... 7
8.2. Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete ... 7
8.3. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung ... 7
8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen ... 8
8.5. Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Sondershausen ... 9
8.6. Planungen benachbarter Gemeinden ... 9
9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB ... 9
9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ... 9
9.1.1. Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13 a BauGB ... 9
9.1.2. Prüfung der UVP-Pflicht des Vorhabens ... 10
9.1.3. Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter ... 10
9.1.4. Ausgleichsverpflichtung ... 10
9.2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB ... 10
10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB ... 10
11. Artenschutzrechtliche Einschätzung ... 12
12. Wesentliche Auswirkungen der Aufhebung ... 13
13. Beschreibung und Begründung der Aufhebung der Festsetzungen des Bauleitplans ... 13
13.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB) ... 13
13.2. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise ... 14
13.3. Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen ... 14
13.4. Festsetzungen zu Bepflanzungen ... 14
13.5. Festsetzungen zu Örtlichen Bauvorschriften ... 15
14. Erschließung ... 16
15. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB ... 16
16. Planverfasser ... 16

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Textliche und zeichnerische Festsetzungen (Planzeichnung) des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ im Ortsteil Berka der Stadt Sondershausen

1. Allgemeine Angaben zur Stadt Sondershausen

Lage im Raum
Das Stadtgebiet Sondershausen befindet sich im Norden des Freistaates Thüringen, im Norden des Kyffhäuserkreises. Sondershausen ist Sitz der Kreisverwaltung des Kyffhäuserkreises.
Landschaftsräumlich befindet sich das Stadtgebiet in einer Tallage zwischen den Höhenzügen der Windleite im Norden und der Hainleite im Süden.
Sondershausen liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B4 sowie der Eisenbahnlinie Nordhausen – Erfurt.

Einwohner
In der Stadt Sondershausen leben 21.351 Einwohnern (Stand: 30.06.2023, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik). Damit ist die Stadt die größte Gemeinde im Kyffhäuserkreis. Die Flächenausdehnung der Stadt Sondershausen beträgt ca. 20.121 ha (Stand 2022, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).

Verwaltungsstruktur und zentralörtliche Funktionszuweisung
Die Stadt Sondershausen ist Kreisstadt und Sitz der Kreisverwaltung des Kyffhäuserkreises.
Der Stadt Sondershausen wurde im Regionalplan Nordthüringen (RP – NT) die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Die Stadt übernimmt damit die Funktion, den über die Grundversorgung hinaus bestehenden gehobenen, seltener auftretenden und qualifizierten Bedarf des Verflechtungsbereiches abzudecken.
Mit dem Landesentwicklungsprogramm 2025 wurde festgelegt, dass die Bestimmung der Mittelzentren nicht länger der Ebene der Regionalplanung, sondern auf Landesebene und damit im Landesentwicklungsprogramm erfolgt. Die erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, beschlossen durch die Thüringer Landesregierung am 09.07.2024 ist mit der Veröffentlichung im GVBl. Thüringen Nr. 12 2024, S. 526, in Kraft getreten. Hier wird für die Stadt Sondershausen die Funktion eines Mittelzentrums bestätigt.

Ortsteil Berka
Die ehemalige Gemeinde Berka wurde im Jahre 1997 in die Stadt Sondershausen eingemeindet, Der Ortsteil verfügte zu diesem Zeitpunkt über eine Einwohnerzahl von 966 Einwohnern (Stand 31.12.1996, Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik).
Berka ist seitdem der östlichste Ortsteil der Stadt und liegt ca. 5 km von der Grenze der ehemaligen Kernstadt Sondershausen entfernt.

2. Planungserfordernis und Planungsziel gemäß § 1 (3) BauGB

Die damals noch selbstständige Gemeinde Berka hat im Jahre 1993 den *Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Vor dem Dorfe“ der Gemeinde Berka* aufgestellt und zur Rechtskraft geführt. Dieser Plan wurde nach der Eingemeindung in die Stadt Sondershausen im Jahre 1997 an das System der laufenden Nummerierung der Bauleitpläne der Stadt angepasst. Aus diesem Grund wird dieser Plan nunmehr als *Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ im Ortsteil Berka der Stadt Sondershausen* bezeichnet.

Ziel der Planung war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Errichtung eines Einfamilienhauses zu schaffen. Das Vorhaben wurde in den Jahren danach umgesetzt. Das Plangebiet ist erschlossen.
Im Jahre 2022 erfolgte der Verkauf des Grundstückes. Die neuen Eigentümer planen nunmehr, zusätzlich zum vorhandenen Gebäudebestand, einen Anbau mit Garage an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Der Standort der Garage widerspricht den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und wäre damit unzulässig. Dieser Antrag war der Auslöser, um seitens der Stadt Sondershausen zu prüfen, wie mit dem rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplan der ehemaligen Gemeinde Berka aktuell und künftig umgegangen werden soll. Da das ursprüngliche Planungsziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes inzwischen umgesetzt wurde und zusätzlich bereits Mitte der 2000er Jahre ein Vorhabenträger (Eigentümer-) Wechsel stattgefunden hatte, sieht die Stadt Sondershausen es als angemessen an, den rechtskräftigen Bauleitplan aufzuheben. Mit der Aufhebung kann der westliche Teil des Plangebietes der im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB zugerechnet werden. Der östliche Teil, östlich des errichteten Einfamilienhauses mit den bereits genehmigten Anbauten, wird nach der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet, da sich angrenzend keine Bebauung der Ortslage mehr fortsetzt.

Auch nach der Aufhebung ist die städtebauliche Ordnung im Bereich Barbaraweg des Ortsteiles Berka gesichert.
Der Stadtrat der Stadt Sondershausen hat deshalb nach pflichtgemäßer Prüfung gemäß § 1 (3) BauGB die Erforderlichkeit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanung Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ im Ortsteil Berka festgestellt und aus den o.g. Gründen mit Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses am 28.09.2023 den die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) auf der Grundlage der Vorgaben des § 1 (3) Baugesetzbuch (BauGB) eingeleitet.

Baulicher Bestand des Wohnhauses Barbaraweg 1 im Ortsteil Berka

3. Begriffsdefinitionen

Die damals noch selbstständige Gemeinde Berka hat im Jahre 1993 den *Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 „Vor dem Dorfe“ der Gemeinde Berka* aufgestellt und zur Rechtskraft geführt. Dieser Plan wurde nach der Eingemeindung in die Stadt Sondershausen im Jahre 1997 an das System der laufenden Nummerierung der Bauleitpläne der Stadt angepasst. Aus diesem Grund wird dieser Plan nunmehr als *Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ im Ortsteil Berka der Stadt Sondershausen* bezeichnet.

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) der Stadt Sondershausen wird im Folgenden als ***„Bauleitplan“*** bezeichnet und ist bis zum Satzungsbeschluss durch die Stadt Sondershausen als ***„Entwurf“*** zu verstehen.
Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) der Stadt Sondershausen wird im Folgenden als ***„Plangebiet“*** bezeichnet.

4. Lage und räumliche Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ befindet sich im Süden der Ortslage Berka und betrifft das Wohngrundstück Barbaraweg 1. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus sowie kleineren Nebengebäuden bebaut. Der Garten ist mit Obstbäumen bepflanzt worden.
Es umfasst Teilflächen der Flurstücke 299/87, 299/113 und 299/114 der Flur 6 Gemarkung Berka in einer Größe von ca. 860 m². Im Süden des Plangebietes verläuft die kommunale Straße Barbaraweg, über die die Erschließung des Grundstückes sichergestellt ist. An das Plangebiet grenzen:

- im Westen eine Baulücke sowie die Bebauung der Ortslage Berka,
- im Norden Hausgärten,
- im Osten öffentliche Grünflächen des Ortes sowie
- im Süden Gartengrundstücke an.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ebene Flächen in einer Höhenlage von ca. 193müNHN.

Lage des Plangebietes im Süden des Ortsteiles Berka,
Quelle- Luftbild: Geoproxy-Geoportal © GDI-Th Freistaat Thüringen (www.geoproxy-geoportal-th.de/geoclient)

5. Rechtliche Planungsgrundlagen und Fachliteratur

Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes basiert auf den folgenden Grundlagen:

Bundesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Raumordnungsverordnung des Bundes (RoV)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesberggesetz (BBergG)
- Arbeitshilfe „Umweltschutz in der Bebauungsplanung“ vom Umweltbundesamt
- DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“
- TA Lärm

Landesgesetze, -verordnungen und Fachliteratur

- Thüringer Landesplanungsgesetz (ThürLPlG)
- Thüringer Kommunalordnung (ThürKO)
- Thüringer Gesetz über Naturschutz u. Landschaftspflege (ThürNatG)
- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Kulturdenkmale im Land Thüringen (TDSchG)
- Thüringer Waldgesetz (ThürWaldG)
- Thüringer Straßengesetz
- Thüringer Wassergesetzes (ThürWG)
- Thüringer Bauordnung (ThürBO)
- Thüringer Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes (ThürBodSchG)

- **Planungsvorgaben der Regionalplanungsebene**

- Regionalplan Nordthüringen (RP-NT)

Hinweis: Die Planungsgrundlagen finden in der, zum Zeitpunkt des Beschlusses zur Öffentlichkeitsbeteiligung gültigen Fassung, rechtliche Verbindlichkeit.

6. Planunterlagen

Die Planunterlagen zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24„Vor dem Dorfe“ (OT Berka) der Stadt Sondershausen bestehen aus:

- Teil 1 – zeichnerischen Festsetzungen (Plangrundlage: amtliche Katasterkarte M 1:1.000)
- Teil 2 – Planzeichenerklärung
- Teil 3 – Textlichen Festsetzungen
- Teil 4 – Hinweisen
- Teil 5 – Verfahrensvermerke

- der Begründung zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) der Stadt Sondershausen mit Anlagen.

7. Planverfahren

Das Planverfahren zur Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren, durch eine Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und einer Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB durchgeführt.
Da die Stadt Sondershausen über keinen wirksamen Flächennutzungsplan verfügt, bedarf der Bauleitplan am Ende des Planverfahrens einer Genehmigung durch das Landratsamt Kyffhäuserkreis.
Gemäß § 10 (3) BauGB ist die Genehmigung der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) anschließend durch die Stadt Sondershausen ortsüblich bekannt zu machen.

Die Unterlagen der Aufhebung sind nach § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten; über den Inhalt ist auf Verlangen Auskunft zu geben. Mit der Bekanntmachung tritt die Aufhebung in Kraft. Die Bekanntmachung tritt an die Stelle der sonst für Satzungen vorgeschriebenen Veröffentlichung.

8. Bestehendes Planungsrecht, Planungen und Nutzungsregelungen

8.1. Gegenwärtig bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“. Damit sind derzeit alle baulichen Anlagen im Plangebiet gem. § 30 BauGB nach den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes zu beurteilen.
Da das Vorhaben inzwischen umgesetzt wurde und um den Eigentümern des Grundstücks einen angemessenen Entwicklungsspielraum einzuräumen, wurde die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingeleitet.
Nach Rechtskraft der Aufhebung kann der westliche Teil des Plangebietes der im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB zugerechnet werden. Der östliche Teil, östlich des errichteten Einfamilienhauses mit den bereits genehmigten Anbauten, wird nach der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet, da sich angrenzend keine Bebauung der Ortslage mehr fortsetzt.

8.2. Gesetzliche Vorgaben, Schutzgebiete

Naturschutzrecht
Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.
Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG sind durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Wasserrecht
Wasserrechtliche Schutzgebiete sind von der Aufhebung nicht betroffen.

Denkmalschutz
Denkmäler nach Landesrecht sind von der Aufhebung nicht betroffen.

8.3. Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan der Planungsregion Nordthüringen, beschlossen von der Regionalen Planungsgemeinschaft Nordthüringen am 27.06.2012, genehmigt durch die Oberste Landesplanungsbehörde mit Bescheid vom 13.09.2012, wurde im Thüringer Staatsanzeiger Nr. 44/2012 veröffentlicht und ist damit in Kraft getreten.

Der Stadt Sondershausen wurde im Regionalplan (RP – N) die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet.
Auszug:

„1.2.2 Mittelzentren
Für die Planungsregion legt der Landesentwicklungsplan die Städte Artern, Bad Langensalza, Heiligenstadt, Leinefelde-Worbis sowie Sondershausen als Mittelzentrum fest - LEP, 2.2.8.
Diese Städte sollen über ein breites Spektrum von Einrichtungen mit regionaler Bedeutung sowie umfassende Angebote an Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfes verfügen -LEP, 2.2.7.“

Für den Geltungsbereich der Aufhebung gibt es in der Raumnutzungskarte des Regionalplanes Nordthüringen keine entgegenstehenden raumordnerischen Zielvorgaben oder zu beachtende raumordnerischen Grundsätze. Die Fläche liegt in der grau dargestellten Siedlungsfläche des Ortsteiles Berka der Stadt Sondershausen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der bereits erfolgten Umsetzung des

Planungszieles besitzt die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 keine raumordnerische Relevanz.

1. Änderung des Landesentwicklungsplan Thüringen 2025 (LEP 2025)

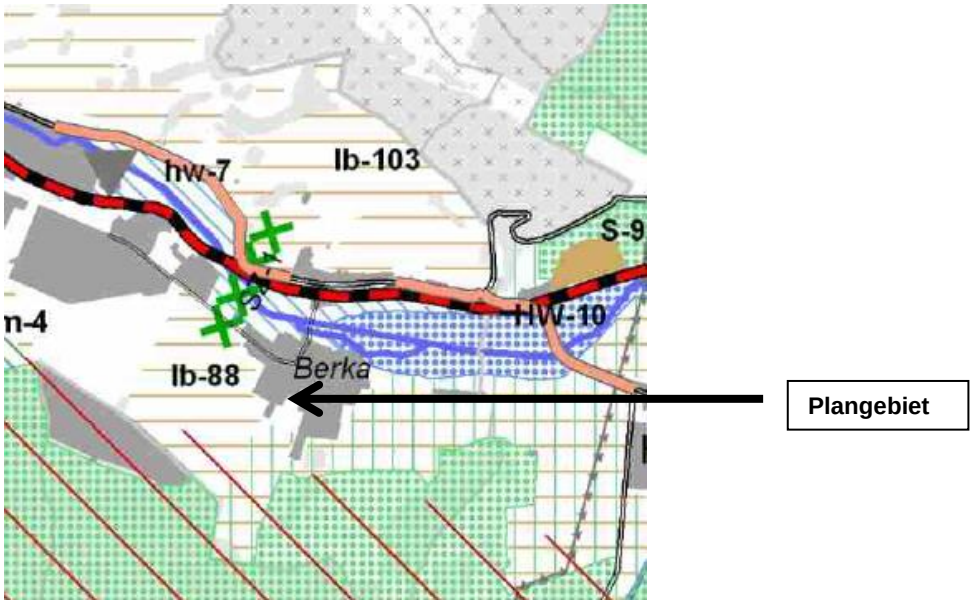
Mit Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen Nr. 12 vom 30.08.2024, Seiten 526 – 557 ist die erste Änderung des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025, beschlossen durch die Landesregierung am 09.07.2024 in Kraft getreten.

Die Inhalte der 1. Änderung sind in § 1 wie folgt beschrieben:
„§ 1 Teilweise Aufhebung der Verbindlichkeit des Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel
Die mit § 1 der Thüringer Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 15. Mai 2014 (GVBl. S. 205) erfolgte Verbindlicherklärung des im Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Thüringen am 4. Juli 2014 (GVBl. S. 206) bekannt gemachten Landesentwicklungsprogramms Thüringen 2025 – Thüringen im Wandel (Landesentwicklungsprogramm) wird bezüglich folgender Abschnitte und Karten aufgehoben:
Abschnitt 1.1 Handlungsbezogene Raumkategorien,
Abschnitt 2.2 Zentrale Orte und überörtlich bedeutsame Gemeindefunktionen,
Abschnitt 2.3 Mittelzentrale Funktionsräume,
Abschnitt 5.2 Energie, …“

Damit sind neue Aussagen der 1. Änderung bei der Erarbeitung nachgeordneter Planungen zu beachten.

In Pkt. 2.2.9 Z Mittelzentren wurde an der Ausweisung der Stadt Sondershausen als Mittelzentrum festgehalten.

Die Stadt Sondershausen geht aus davon aus, dass die in Rede stehende Planung den Zielaussagen des Regionalplanes Nordthüringen (RP-NT) nicht entgegensteht und nach Rechtskraft mit den Zielen der Raumordnung grundsätzlich übereinstimmt und sie somit ihrer Anpassungspflicht gem. § 1 (4) BauGB in ausreichendem Maße nachgekommen ist.



Auszug aus der Karte Raumnutzung des RP-NT

8.4. Flächennutzungsplan der Stadt Sondershausen

Die Stadt Sondershausen verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan, welcher die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung darstellt und grundsätzlich bei der Entwicklung von verbindlichen Bauleitplänen gemäß § 8 (2) BauGB zu berücksichtigen ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ wurde durch die Gemeinde Berka als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB aufgestellt. Das Vor-

haben wurde inzwischen umgesetzt. Nach der Aufhebung kann der westliche Teil des Plangebietes der im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB zugerechnet werden. Der östliche Teil, östlich des errichteten Einfamilienhauses mit den bereits genehmigten Anbauten, wird nach der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet, da sich angrenzend keine Bebauung der Ortslage mehr fortsetzt.
Da im Plangebiet derzeit ein genehmigter baulicher Bestand als Wohnbebauung vorhanden ist, wird dieser Bestand auch entsprechend bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sondershausen berücksichtigt werden. Der Stadtrat hat das Aufstellungsverfahren für einen Flächennutzungsplan über alle Ortsteile inzwischen eingeleitet.

8.5. Verhältnis zu anderen Planungen der Stadt Sondershausen

Konflikte mit anderen Bauleitplänen oder Satzungen der Stadt Sondershausen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar und können somit ausgeschlossen werden.

8.6. Planungen benachbarter Gemeinden

Die benachbarten Gemeinden wurden im Planverfahren gemäß § 2 (2) BauGB i.V.m. § 4 BauGB beteiligt. Die Stadt Sondershausen geht zum derzeitigen Stand des Verfahrens davon aus, dass deren Belange durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) nicht berührt werden.

9. Begründung der Wahl des Planverfahrens nach § 13a BauGB

9.1. Voraussetzungen und Rechtsgrundlagen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann angewendet werden, wenn es sich um die Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung“ handelt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung liegt vor, wenn dieser der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient.
Gemäß § 13a (4) BauGB kann das beschleunigte Verfahren auch bei der Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bebauungsplänen angewandt werden, wenn die Voraussetzungen gem. § 13a (1) und (2) BauGB erfüllt werden.

Das Plangebiet der Aufhebung befindet sich – wie bereits ausgeführt – im Geltungsbereich des bereits rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ im Ortsteil Berka der Stadt Sondershausen. Das Planungsziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist bereits umgesetzt. Die Flächen wurden durch ein Einfamilienhaus bebaut. Dieses soll nunmehr durch eine Garage ergänzt werden. Diese Planung entspricht nicht den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Um die Genehmigungsfähigkeit dieser Ergänzung und damit Nachverdichtung im Sinne einer zeitgemäßen Nutzung herzustellen, soll der Vorhaben- und Erschließungsplan aufgehoben werden.
Nach der Aufhebung kann der westliche Teil des Plangebietes der im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB zugerechnet werden. Der östliche Teil, östlich des errichteten Einfamilienhauses mit den bereits genehmigten Anbauten, wird nach der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet, da sich angrenzend keine Bebauung der Ortslage mehr fortsetzt.

9.1.1. Prüfung der zulässigen Grundfläche gem. § 13 a BauGB

Die Größe des räumlichen Geltungsbereiches der Aufhebung beträgt ca. 860 m². Die zulässige Grundfläche im Sinne § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² wird somit deutlich unterschritten, so dass auch diese Voraussetzung gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr.1 BauGB erfüllt ist.

9.1.2. Prüfung der UVP-Pflicht des Vorhabens

Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ sollen die Voraussetzungen für die zeitgemäße Nutzung und Nachverdichtung eines Wohngrundstückes gem. den Vorgaben des § 34 (1) BauGB für Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage geschaffen werden.
Die Prüfungen nach dem UVPG und ThürUVPG haben ergeben, dass das Vorhaben sowohl nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtige Vorhaben“ des UVPG als auch nach Anlage 1 „Liste der UVP-pflichtige Vorhaben“ des ThürUVPG nicht vorprüfpflichtig und auch nicht UVP-pflichtig ist. Somit ist das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen.

9.1.3. Prüfung der Beeinträchtigung der Schutzgüter

Es gibt nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, so dass auch diesbezüglich das beschleunigte Verfahren nach § 13a (1) BauGB nicht ausgeschlossen ist.

9.1.4. Ausgleichsverpflichtung

Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten für Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² festsetzen (Schwellenwert gem. § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB), Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als i. S. des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Da in dem vorliegenden Bauleitplan die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von 20.000 m² nicht überschritten wird, besteht für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) keine Ausgleichsverpflichtung.

9.2. Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Aufgrund der o.g. Ausführungen und Nachweise ist die Zulässigkeit des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB für die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) ausreichend begründet.
Die Stadt Sondershausen kann somit zeitnah die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die innerörtliche Nachverdichtung schaffen.
Die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13 (2) und (3) BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB aufgestellt. Von der Umweltprüfung durch die Erarbeitung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB wird abgesehen.

10. Berücksichtigung der Belange nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB

Bei der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ waren alle nach § 1 (6) Nr. 1 bis 14 BauGB zu berücksichtigenden Belange Bestandteil der Aufgabenanalyse und des zu erarbeitenden Gesamtkonzeptes.
Da durch das Planvorhaben selbst keine nicht lösbaren boden- oder weitergehenden immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht werden, kann die Stadt Sondershausen davon ausgehen, dass durch die Planung keine wesentlichen oder gar erheblichen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen ausgelöst werden.

Übersicht zur Betroffenheit der zu berücksichtigenden Belange gemäß § 1 (6) BauGB durch die Festsetzungen der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) der Stadt Sondershausen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Rechtsgrundlage § 1 Abs. 6 BauGB	Betroffenheit durch Festsetzung				
	Belang	positiv	neutral	negativ	**Bemerkung**
Nr. 1	die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,				*nicht betroffen*
Nr. 2	die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung,	X			*Verbesserung der zeitgemäßen Nutzung des Wohngrundstückes*
Nr. 3	die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,				*nicht betroffen*
Nr. 4	die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,				*nicht betroffen*
Nr. 5	die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes				*nicht betroffen*
Nr. 6	die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,				*nicht betroffen*
Nr. 7	die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere		X		*Planung, dient der Nachverdichtung der im Zusammenhang bebauten Ortslage; gem. § 13a (2) Nr. 4 gelten Eingriffe als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig Betroffenheit besonders geschützter und bestimmter andere Tier- und Pflanzenarten gem. § 44 BNatSchG wurde geprüft*
Nr. 7 a	die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt		X		
Nr. 7 b	die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes				*keine Schutzgebiete betroffen*
Nr. 7 c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt				*nicht betroffen*
Nr. 7 d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter				*nicht betroffen*
Nr. 7 e	die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern				*nicht betroffen*
Nr. 7 f	die Nutzung erneuerbarer Energien die sparsame und effiziente Nutzung von Energie				*nicht betroffen*
Nr. 7 g	die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes				*nicht betroffen*
Nr. 7 h	die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von				*nicht betroffen*

	Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden				
Nr. 7 i	die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d				*nicht betroffen*
Nr. 8 a	die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständigen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,				*nicht betroffen*
Nr. 8 b	der Land- und Forstwirtschaft,				*nicht betroffen*
Nr. 8 c	der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,				*nicht betroffen*
Nr. 8 d	des Post- und Telekommunikationswesens, insbesondere des Mobilfunkausbaus,				*nicht betroffen*
Nr. 8 e	der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit				*nicht betroffen*
Nr. 8 f	sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen				*nicht betroffen*
Nr. 9	die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,				*nicht betroffen*
Nr. 10	die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,				*nicht betroffen*
Nr. 11	die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,				*nicht betroffen*
Nr. 12	die Belange des Küsten- und Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,				*nicht betroffen*
Nr. 13	die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung,				*nicht betroffen*
Nr. 14	die ausreichende Versorgung mit Grün- und Freiflächen.				*nicht betroffen*

11. Artenschutzrechtliche Einschätzung

Um die aus artenschutzrechtlicher Sicht relevanten, möglichen Konfliktpotenziale zu ermitteln und diesen mögliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) gegenüberzustellen, wurde das in Rede stehende Vorhaben hinsichtlich der Vorgaben des § 44 BNatSchG überprüft.
Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der, bei Umsetzung der Planung betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen. Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und ein entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG *kein Verstoß* gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn die Störung zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Des Weiteren liegt ein Schädigungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht gewahrt bleibt.

Die Biotop- und Artenvielfalt innerhalb des Plangebietes ist im Wesentlichen schon durch die derzeitige Nutzung und räumliche Lage, der daraus resultierenden anthropogenen Überprägung und dem damit verbundenen Verlust der Lebensraumfunktion eingeschränkt.
Aus diesem Grund besitzt das Plangebiet als Lebensraum für Tiere keine sehr hohe Bedeutung. Hauptsächlich anpassungsfähige Tierarten (Ubiquisten) der Siedlungen und Siedlungsränder bzw. Kulturfolger (Hemerophile) sind hier zu erwarten. Die vereinzelt vorkommenden Ruderal- und Gehölzstrukturen können

dabei kleine Rückzugsräume sowie Nahrungshabitate z.B. für Insekten und anpassungsfähige Vogelarten darstellen.
Hinweise auf das Vorkommen von europäisch streng geschützten Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH- Richtlinie sowie auf das Vorkommen von Vogelarten des Anhang I der Vogelschutzrichtlinie innerhalb des Plangebietes gibt es derzeit nicht.

Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden keine Beeinträchtigungen aus Tier- oder Pflanzenarten ausgelöst. Das Plangebiet kann nach erfolgter Aufhebung der im Zusammenhang bebauten Ortslage zugeordnet werden. Mögliche Beeinträchtigungen auf geschützte Arten sind dann im Falle eines Bauantrages konkret zum gegebenen Zeitpunkt zu prüfen.

12. Wesentliche Auswirkungen der Aufhebung

Nach der Aufhebung kann der westliche Teil des Plangebietes der im Zusammenhang bebauten Ortslage gem. § 34 BauGB zugerechnet werden. Der östliche Teil, östlich des errichteten Einfamilienhauses mit den bereits genehmigten Anbauten, wird nach der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes planungsrechtlich dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zugeordnet, da sich angrenzend keine Bebauung der Ortslage mehr fortsetzt.
Damit kann die Bebauung auf dem Grundstück gemäß der vorhandenen Siedlungsstruktur der westlich angrenzenden Bereiche städtebaulich sinnvoll nachverdichtet werden. Das mit der ursprünglichen Bauleitplanung (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24) für das Baugrundstück vorgesehene Vorhaben wurde in seinen Grundzügen bereits umgesetzt.
Diese Vorgehensweise verfolgt das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a BauGB.
Da die Aufhebung keine boden- oder immissionsschutzrechtlichen Spannungen verursacht und mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, kann davon ausgegangen werden, dass auch die nach der Aufhebung ermöglichte bauliche Nutzung keine wesentlichen oder erheblichen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen verursachen wird.

13. Beschreibung und Begründung der Aufhebung der Festsetzungen des Bauleitplans

13.1. Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 (7) BauGB)

Der Übersichtsplan stellt die Lage des Plangebietes im Ortsteil Berka der Stadt Sondershausen dar; im entsprechenden Übersichtsplan auf der Planzeichnung ist das Plangebiet gekennzeichnet.

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung überlagert den Geltungsbereich des bislang rechtskräftigen Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ im Ortsteil Berka der Stadt Sondershausen in allen seinen Teilen.
Dabei ist festzustellen, dass sich die bauliche Entwicklung in Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes räumlich nicht korrekt im Geltungsbereich des Planes vollzogen hat. Ursache dafür sind wahrscheinlich Ungenauigkeiten bei der Erstellung der Planzeichnung im Jahre 1993 sowie die über die Jahre erfolgten Grundstücksteilungen bzw. Neuvermessungen. Diese Fehlentwicklung wird mit der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bereinigt.
Der Geltungsbereich der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) der Stadt Sondershausen umfasst Teilflächen der Flurstücke 299/87, 299/113 und 299/114 der Flur 6 Gemarkung Berka in einer Größe von ca. 860 m².

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 24 „Vor dem Dorfe“ (OT Berka) ist mittels des Planzeichens 15.13 der Planzeichenverordnung eindeutig in der Planunterlage (aktueller Katasterplanauszug im Maßstab 1:1000) zeichnerisch festgesetzt worden, so dass die Übertragbarkeit seiner Grenzen in die Örtlichkeit rechtseindeutig möglich ist.

13.2. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Bauweise

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Geltungsbereich zu schaffen. Dieses Planungsziel wurde umgesetzt. Dabei waren die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, die festgesetzte Baugrenze sowie die Maßgabe der Errichtung eines Einzelhauses die Grundlage der Genehmigung des seit Jahren auf dem Grundstück bestehenden Gebäudes.
Nach der Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes fügt sich die bauliche Nutzung als Wohngebäude sowie das Hauptgebäude in Kubatur und Maß in die Bebauung der angrenzenden Ortslage ein.

13.3. Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen

Zur Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen wurden folgende Textlichen Festsetzungen im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 getroffen:

§ 5 Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von diesen Festsetzungen ausgenommen sind Geräteschuppen, Einrichtungen für Kleintierhaltung, Überdachungen, Pergolen und Wasserbecken mit einer Grundfläche von höchstens 12qm.

§ 6 Garagen und Stellplätze
Die Errichtung von Garagen und die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Abstand von Garagen und überdachten Stellplätzen zur Straßenbegrenzungslinie muss mind. 5,00m betragen.

Anlass der Aufhebung ist u.a. der Antrag des Grundstückseigentümers, eine Garage an der östlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Der geplante Baukörper würde damit nicht innerhalb der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Baugrenze errichtet werden und wäre nicht genehmigungsfähig.
Durch die Aufhebung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entfällt die Vorgabe dieser Festsetzungen. Es entsteht die Möglichkeit, Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auch außerhalb der im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Baugrenze zu errichten. Maßgeblich für eine Genehmigung sind nach der Aufhebung die Vorgaben des § 34 und § 35 BauGB sowie der Thüringer Bauordnung.

13.4. Festsetzungen zu Bepflanzungen

Zur erforderlichen Bepflanzung des Plangebietes wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 folgende Textlichen Festsetzungen getroffen:

§ 7 Bepflanzungen
Zur Gestaltung und Einbindung in die Landschaft sowie im Sinne einer ökologischen Siedlungstätigkeit sind mindestens 40% der Grundstücksfläche als private Grünfläche anzulegen und mit mindestens 1 Baum /100m² Grundstücksfläche zu bepflanzen.
Die Bepflanzung kann den Charakter von Nutzgärten tragen.
Der Umsetzung dieser Festsetzungen wurde Rechnung getragen. Die Flächen des Flurstückes 299/87, welche nicht mit baulichen Anlagen bebaut wurden, stellen gestaltete und bepflanzte Gartenflächen dar.
Die Pflanzung von 6 Bäumen im Geltungsbereich des V/E-Planes ist durch die damaligen Vorhabenträger, nach Errichtung des Wohnhauses, nicht erfolgt.

Inzwischen wurden dem Baugrundstück Barbaraweg 1 die Flächen das nördlich angrenzenden Flurstückes 299/107 zugeordnet. Die Pflanzung der zur Einhaltung der Festsetzung erforderlichen 6 Bäume erfolgte inzwischen auf beiden Flurstücksflächen. Außerdem wurde an der östlichen sowie nördlichen Grundstücksgrenze die Pflanzung einer einreihigen Hainbuchenhecke zu Eingrünung des Grundstückes vorgenommen.

Da ihm im Geltungsbereich des V/E-Planes nicht genügend Fläche zum Anpflanzen zusätzlicher Bäume zur Verfügung stand bzw. steht, erkennt die Stadt die bereits gepflanzten Bäume auf den Flurstücken 299/87 und 299/107 als Pflanzmaßnahme aus den Festsetzungen des V/E-Planes Nr. 24 an.

Gemäß § 7 der Textlichen Festsetzungen wurde die Pflanzmaßnahme „Zur Gestaltung und Einbindung in die Landschaft sowie im Sinne einer ökologischen Siedlungstätigkeit…“ festgesetzt. Eine Festsetzung als Kompensationsmaßnahme im Sinne der Eingriffsregelung wurde damals nicht vorgenommen. Aus diesem Grund liegt diese Vorgehensweise in der Verantwortung der Stadt als Plangeber und wird seitens der Stadt als ausreichend und angemessen angesehen.

Fotos der vorhandenen Bepflanzungen der Gartenflächen

13.5. Festsetzungen zu Örtlichen Bauvorschriften

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Einfamilienhauses im Geltungsbereich zu schaffen. Dieses Planungsziel wurde umgesetzt. Die insbesondere für die Errichtung des Hauptgebäudes maßgeblichen örtlichen Bauvorschriften wurden eingehalten. Das Gebäude fügt sich in den städtebaulichen Zusammenhang der Ortslage ein.

Eine künftige bauliche Nachverdichtung des Grundstückes wird lediglich mit kleineren Nebenanlagen, Garagen oder Stellflächen erfolgen.
Auf zusätzliche Festlegungen sowie gestalterischer Vorgaben kann aus Sicht der Stadt Sondershausen verzichtet werden.

14. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt an die kommunale Straße „Barbaraweg“.

Das Plangebiet ist an das zentrale Netz des Trink- und Abwasserzweckverbandes „Helbe-Wipper“ angeschlossen. Über diesen Anschluss werden die Trink- und Löschwasserwasserversorgung sowie die Schmutzwasserentsorgung sichergestellt.
Das anfallende nicht verunreinigte Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück dezentral zu versickern bzw. zu verdunsten.

Das Plangebiet ist in das Abfallbeseitigungs- und Wertstoffabfuhrkonzept des Kyffhäuserkreises integriert und an das Elektroenergieversorgungsnetz der Stadtwerke Sondershausen GmbH angeschlossen.

15. Bodenordnungsmaßnahmen gem. BauGB

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

16. Planverfasser

Die Planunterlagen wurden durch das Stadtplanungsbüro Meißner & Dumjahn GbR, Büro für interdisziplinäre Stadt- und Dorfplanung, Käthe-Kollwitz-Straße 9, 99734 Nordhausen erarbeitet.

Nordhausen / Sondershausen, März 2025